



TENDANCES

Bureaux
Demande placée =
Offre immédiate ↓
Loyer « prime » ↓

Locaux d'activités
Demande placée ↑
Offre immédiate ↑
Loyer « prime » =

Entrepôts
Demande placée ↓
Offre immédiate ↑
Loyer « prime » ↓

Investissements
Engagements ↓
Taux « prime » bureaux ↓

Évolution / fin 2009



CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Après avoir baissé de - 2,5 % en 2009, soit sa pire performance depuis l'après-guerre, l'économie française a amorcé en 2010 une phase de convalescence en renouant avec la croissance (+ 1,6 % prévu). Toutefois, le redémarrage de l'activité reste laborieux, comme l'illustrent notamment les statistiques du marché du travail. Ainsi, fin novembre 2010, le nombre de demandeurs d'emploi était en hausse de 2 % sur un an. La croissance reste donc fragile et incertaine.

Malgré la faiblesse du marché de l'emploi, la consommation a légèrement progressé en 2010. Mais l'arrêt de la prime à la casse, la réduction des niches fiscales et le niveau élevé du taux d'épargne limiteront inévitablement les dépenses des ménages en 2011. Ainsi, la consommation ne progresserait à nouveau qu'à un rythme modéré l'an prochain.

LES FAITS MARQUANTS EN 2010

- L'économie alsacienne se remet lentement en marche bien que persistent quelques inquiétudes. Les entreprises sont désormais prêtes à reprendre leurs investissements.
- La société General Motors (Strasbourg) est finalement réintégrée au sein de la maison mère américaine et préserve ainsi près d'un millier d'emplois.
- Nette amélioration dans le Bade-Wurtemberg voisin avec des retombées sur le reste de l'économie locale.

Après s'être effondré en 2009 avec - 7,5 %, l'investissement des entreprises s'est à nouveau replié en 2010, avec une baisse prévue de - 1,5 %. Pourtant, l'accès au crédit s'est détendu et les conditions de financement sont avantageuses. Par ailleurs, le climat des affaires a progressé. Cependant, la trésorerie des entreprises ne s'est pas améliorée depuis le 1^{er} semestre 2010 et la faiblesse de la demande ne favorise pas beaucoup les projets. La balance commerciale demeure très dégradée et le commerce extérieur ne devrait pas contribuer à la croissance. Après + 11 % en 2010, les échanges mondiaux ne progresseraient que de + 7 % en 2011.

Avec une croissance du PIB anticipée à 1,5 %, 2011 s'annonce comme une année de transition avant un redémarrage sans doute plus prononcé de l'activité en 2012.

- Le projet Wacken Europe prévoit une extension de 8 000 m² du Palais de la Musique et des Congrès (2013-2014), la création d'un nouveau Parc des Expositions de 50 000 m² (2014-2016) et un Quartier d'Affaires International qui développera 100 000 m² à terme.
- Choix d'Icade pour le réaménagement de la presqu'île Malraux.

CHIFFRES CLÉS DE L'UNITÉ URBAINE

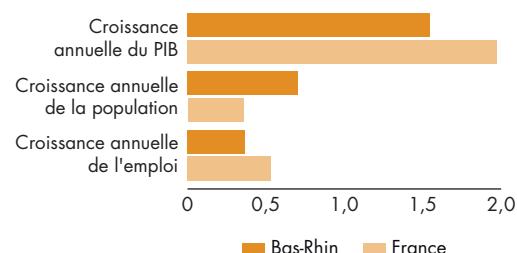
Données socio-économiques

Superficie (en km ²)	222
Population 2008	439 155
Emplois totaux 2009	248 022
Etablissements 2009	30 400
Revenu moyen des ménages 2008	20 071 €
Indice de revenu moyen des ménages (France = 100)	93
Densité d'emplois (Nombre d'emplois au km ²)	1 085

Sources : Experian Business Stratégies - INSEE

Perspectives socio-économiques

(en %, période 2010-2015)

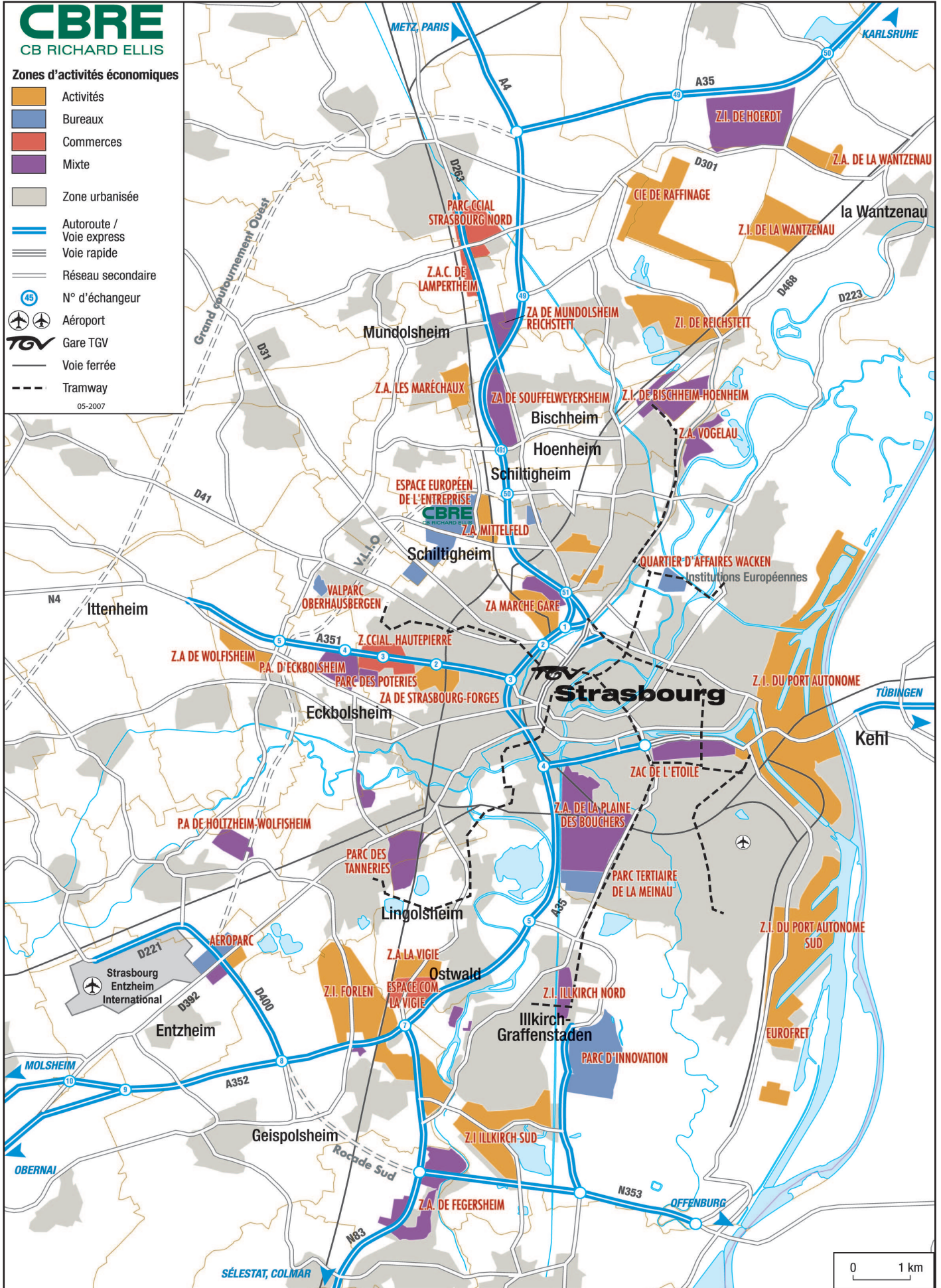


Source : Experian Business Stratégies

Zones d'activités économiques

- Activités
- Bureaux
- Commerces
- Mixte
- Zone urbanisée
- Autoroute / Voie express
- Voie rapide
- Réseau secondaire
- N° d'échangeur
- Aéroport
- Gare TGV
- Voie ferrée
- Tramway

05-2007

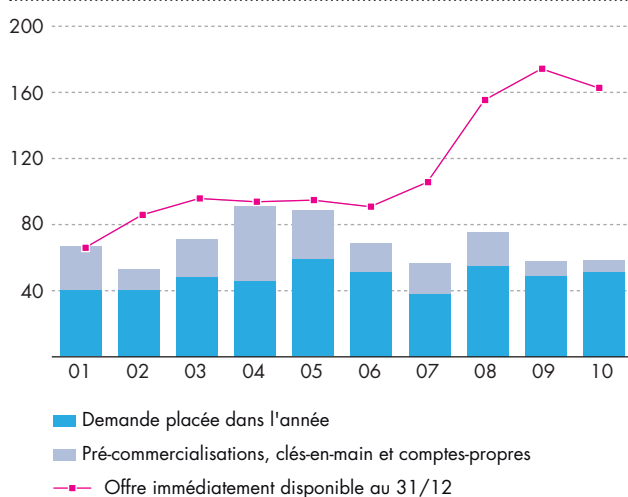


Données générales

	2009		2010
Parc au 31/12	2 888 000 m ²	↑	2 935 000 m ²
Offre disponible au 31/12	174 800 m ²	↓	163 200 m ²
Part du neuf ou restructuré	23 %		20 %
Taux de vacance au 31/12	6,1 %	↓	5,5 %
Demande placée dans l'année	57 900 m ²	=	58 100 m ²
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	8 900 m ²		6 700 m ²
Part du neuf ou restructuré	41 %	=	38 %
Délai théorique d'écoulement	3 années	↓	2,8 années

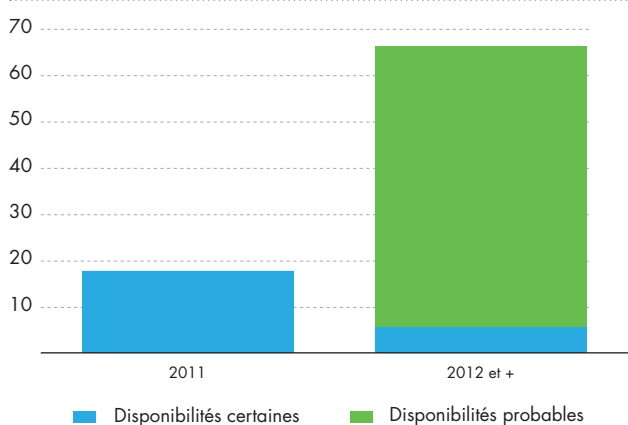
Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée

(en milliers de m²)

Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

Offre future

(en milliers de m²)

Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

LES BUREAUX

L'offre immédiate commence à se résorber

Au 1^{er} janvier 2011, l'offre immédiate, estimée à 163 200 m², affiche une baisse de 7 % par rapport au 1^{er} janvier 2010. Le spectre de la suroffre s'éloigne avec la **régulation progressive du marché**. La réduction du nombre de livraisons et l'attrait des offres de seconde main ont permis une absorption du stock immédiat, capable d'inverser sa tendance croissante depuis 2007.

La part du neuf, également en baisse, s'élève à 20 % du stock disponible. Toutefois, le délai d'écoulement moyen du neuf est en hausse, traduisant une consommation moins significative de l'offre neuve en 2010.

Bien que diversifié et abondant, le stock disponible reste insuffisamment pourvu en offres à l'acquisition, surtout en centre-ville, et en offres > 1 000 m².

Certaines normes, principalement celles liées à l'accès aux personnes à mobilité réduite ou plus généralement liées aux ERP (Etablissements Recevant du Public), deviennent déterminantes pour les utilisateurs. En **se souciant davantage de la conformité de leurs futurs bureaux**, elles écartent systématiquement une partie de l'offre de seconde main la rendant ainsi obsolète.

Un stock futur certain restreint

L'offre future certaine pour 2011 totalise 17 000 m². Plus élevée qu'escomptée, elle se compose essentiellement de **3 grandes offres**, celle de ZFU sur Strasbourg-Cronenbourg (3 700 m²), celle de Strasbourg-Koenigshoffen (3 000 m²) et celle réhabilitée d'ESCA aux Halles (4 000 m²).

La **quasi-absence de projets certains au-delà de 2011**, conséquence de l'arrêt des mises en chantier, permettra l'absorption du stock mais **pourrait créer des tensions sur les valeurs des bureaux neufs** aussi bien à Strasbourg que sur les parcs tertiaires dès la fin 2011.

L'offre probable (58 400 m²) se compose de projets prévus sur l'ensemble de l'agglomération, privilégiant toutefois les secteurs « ville » avec la démolition de friches et la reconstruction d'immeubles performants. La reconfiguration des secteurs de l'Est et Wacken est envisagée, incluant de la mixité (commerces, logements, bureaux).

Une demande exprimée faible mais solide

La demande exprimée auprès de l'agence CBRE-Rive Gauche a **fléchi tout au long de l'année 2010**, marquant cependant un sursaut en septembre-octobre. Si le nombre de demandes a diminué, ces dernières sont **de qualité** car émanant de projets bien définis. Les utilisateurs sont toutefois prêts à reporter leur projet dans le temps si l'offre disponible ne répond pas à leurs critères de recherche.

2010 symbolise le retour des **recherches de surfaces moyennes** (entre 300 m² et 600 m²), **surtout en centre-ville** très prisé notamment grâce à sa bonne desserte.

Consolidation de la demande placée

En 2010, 58 100 m² ont été commercialisés, affichant une demande placée stable par rapport à 2009. Les parcs tertiaires accusent tous une baisse annuelle de leur activité, notamment l'Espace Européen de l'Entreprise et la Meinau avec - 50 %. A contrario, le centre-ville a rencontré un vif succès auprès des utilisateurs puisque le volume commercialisé y a crû de 36 % par rapport à 2009.

La part du neuf, en diminution, représente 38 % de la demande placée. Le secteur public a été particulièrement actif sur ce segment de marché, notamment le Pôle emploi qui, avec 5 000 m² loués en neuf, représente près de 9 % de la demande placée totale.

Pour autant, la recherche d'économies de coûts des entreprises du secteur privé a privilégié le marché de seconde main avec des loyers plus attractifs que le neuf, surtout si l'offre est bien placée et en bon état. Par ailleurs, Strasbourg reste en 2010 un marché endogène où très peu de nouvelles implantations sont relevées.

La baisse des commercialisations dans le neuf s'explique également par un recul de 24 % des opérations clés-en-main et comptes-propres.

En 2011, les motivations des entreprises resteront sans doute identiques à celles de 2010 à savoir, économies, regroupements, optimisation des surfaces. Ces opérations devraient cependant se dérouler dans un contexte économique plus favorable.

Des valeurs qui évoluent peu

Les valeurs locatives des bureaux neufs ou restructurés sont stables, comprises entre 125 € et 195 € HT HC/m²/an. Le haut de la fourchette est tenu par les transactions réalisées dans la ville de Strasbourg telle que celle du Quartier d'Affaires Wacken dans l'immeuble Law. La valeur basse de la fourchette correspond à des bureaux neufs, mais livrés depuis plusieurs années, conformes en général à la RT 2005. Les bureaux neufs en parcs tertiaires culminent toujours à 146 € HT HC/m²/an bien que dotés des labels tels que THPE, HQE, BBC.

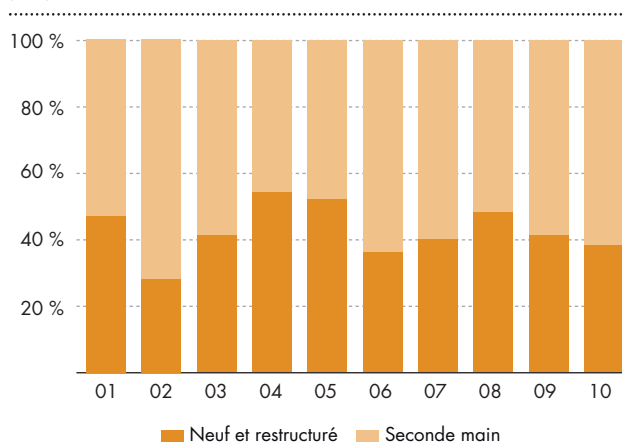
La fourchette des valeurs locatives des bureaux récents et anciens s'élargit légèrement, s'expliquant par les différences d'emplacements, de prestations et d'équipements des divers bureaux. Les immeubles anciens de type « haussmannien », rénovés, conservent des valeurs hautes.

Les franchises de loyer sont toujours accordées, variables en fonction de la qualité des immeubles et des locataires. Actuellement les bailleurs restent à l'écoute des utilisateurs.

L'augmentation des coûts de production d'immeubles aux nouvelles normes « vertes » a entraîné une hausse des prix de vente. Cette hausse est également constatée pour les offres à l'acquisition, insuffisantes face à la demande.

Part du neuf dans la demande placée

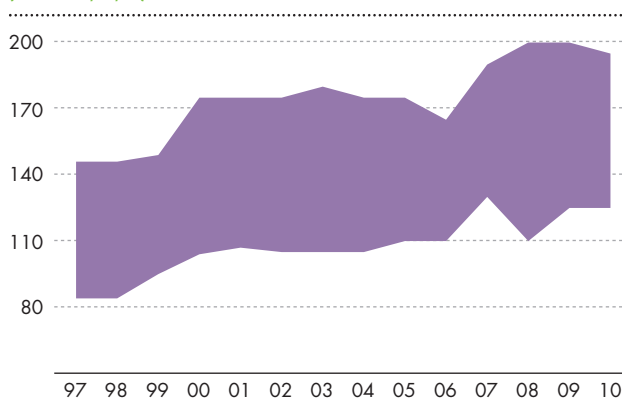
(en %)



Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

Fourchette de loyers pour des bureaux neufs ou restructurés

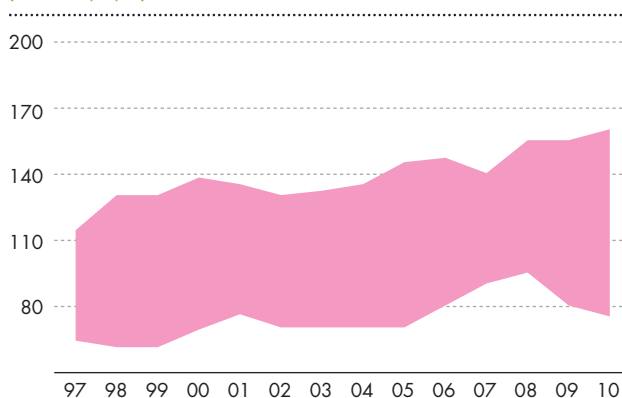
(en € HT HC/m²/an)



Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

Fourchette de loyers pour des bureaux de seconde main

(en € HT HC/m²/an)



Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

Valeurs au 31/12/2010

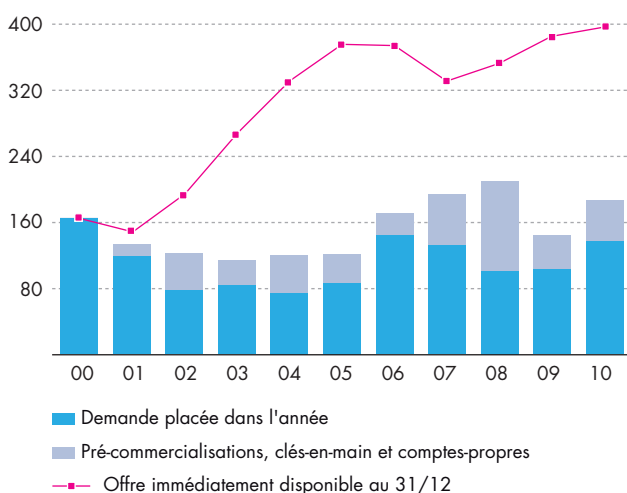
	Loyers € HT HC/m ² /an	Prix de vente € HT ou HD/m ²
Neuf ou restructuré	125 / 195	1 600 / 2 200
Récents	100 / 160	800 / 1 650
Ancien	75 / 130	800 / 1 650

Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

	Locaux d'activités 2010		Entrepôts 2010	
Offre disponible au 31/12	393 700 m ²	↑	221 700 m ²	↓
Part du neuf ou restructuré	6,7 %		18,5 %	
Demande placée dans l'année	181 300 m ²	↑	47 500 m ²	↑
Dont clés-en-main et comptes-propres	48 900 m ²		18 600 m ²	
Part du neuf ou restructuré	35 %	↓	64 %	↑
Délai théorique d'écoulement	2,2 années	↓	4,7 années	↑

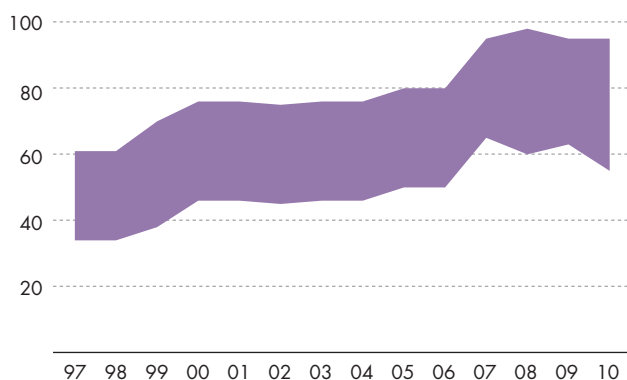
Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée en locaux d'activités (en milliers de m²)



Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

Fourchettes de loyers pour des locaux d'activités neufs ou restructurés (en € HT HC/m²/an)



Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

Valeurs au 31/12/2010

	Locaux d'activités		Entrepôts	
	Loyers € HT HC/m ² /an	Prix de vente € HT ou HD/m ²	Loyers € HT HC/m ² /an	Prix de vente € HT ou HD/m ²
Neuf ou restructuré	55 / 95	700 / 1100	46 / 50	N.S.
Récent	55 / 85	210 / 630	33 / 46	230 / 550
Ancien	27 / 72	210 / 630	25 / 40	230 / 550

N.S. : Non Significatif

Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

LES LOCAUX D'ACTIVITÉS

L'offre immédiate : vers une stabilisation

Estimée à **393 700 m²** au 1^{er} janvier 2011, l'offre immédiate des locaux d'activités affiche une progression annuelle de 3 %. Cela s'explique d'une part, par la **consommation limitée en 2010 de surfaces neuves et la livraison** de nouvelles offres qui ont abouti à une hausse du stock neuf (+ 40 % par rapport à 2009). D'autre part, cela s'explique par l'alimentation du stock de seconde main, notamment avec la **remise sur le marché de deux grandes offres** totalisant 48 000 m² (25 000 m² de l'ex-Seita à Strasbourg et 23 000 m² de l'ex-Steelcase sur Marlenheim).

Par ailleurs, le stock immédiat se caractérise à 25 % d'offres obsolètes, localisées surtout hors CUS (Communauté Urbaine de Strasbourg).

Compte tenu d'un stock immédiat important, d'un foncier dédié à l'activité restreint à Strasbourg et des reports de décision de la part des utilisateurs, la production de neuf ralentit. Ainsi, **les projets « en blanc » totalisent 3 660 m²**. Une **pénurie d'offres neuves est à craindre dès la fin de l'année 2011**, ce qui pourrait brider la reprise du marché.

Néanmoins, à l'échelle de la CUS ou du département, **des possibilités de développement existent** pour répondre aux attentes des utilisateurs désirant des clés-en-main ou comptes-propres. Par ailleurs, de nombreuses plateformes d'activités voient le jour sous l'impulsion des communautés de communes telles que Brumath ou Erstein.

Un second semestre plus actif

La demande exprimée s'est difficilement maintenue en 2010, reposant essentiellement sur les **regroupements ou la rationalisation** des surfaces. Les **offres à l'acquisition restent prisées** par les PME locales, notamment celles comprises entre 700 m² et 1 200 m².

Bien que le marché de l'activité soit encore freiné par les effets de la crise dans la région, la demande placée s'est accrue de 28 % en 2010 pour atteindre 181 300 m². Ce paradoxe s'explique en fait par le retour des grandes transactions (8 transactions totalisent 60 000 m² dont celle de Clestra avec 20 000 m²) ainsi que les **opportunités que le marché de crise** a créé à savoir, des possibilités de rachats de locaux appartenant à des sociétés à la peine désireuses de vendre rapidement et à des prix attractifs.

La part du neuf a peu évolué par rapport à 2009, malgré l'intérêt toujours fort des sociétés pour les biens situés en ZFU, d'où le succès de l'opération menée par Proudreed sur le Parc des Forges. **Toutefois, les clés-en main et comptes-propres ont bondi** (+158 %) en raison de la conclusion en 2010 de projets qui avaient été reportés. Si le nombre de projets nouveaux s'accroît, leur taille tend à diminuer. Ainsi, l'activité en 2011 devrait à nouveau se caractériser davantage par la rationalisation que par une réelle reprise économique.

Un recul des valeurs locatives

Bien que le loyer « prime » se maintienne à 95 € HT HC/m²/an, les valeurs locatives baissent en raison du gonflement du stock disponible et de la volonté des bailleurs de limiter la vacance de leur actifs.

Des avantages commerciaux sont parfois accordés aux utilisateurs, surtout sous forme de franchise de loyer, **notamment pour les transactions significatives**.

LES ENTREPÔTS

Un stock disponible abondant et de qualité

Au 31 décembre 2010, l'offre immédiate reste dans une tendance haussière (+ 12 % par rapport à fin 2009) pour atteindre un **pic historique à 221 700 m²**. L'arrivée sur le marché de nouvelles offres de grande envergure a largement contribué à cette hausse. L'offre immédiate reste située à 94 % dans la CUS, plus particulièrement concentrée dans le **Port Autonome** (zone Eurofret) **qui dispose de 160 000 m² dont la quasi-totalité du stock neuf (40 000 m²)**.

Le stock disponible, de qualité, se compose de 18,5 % d'offres neuves (classe A + diverses autorisations ICPE) et de 52 % d'entrepôts récents (construits après 1999 avec au moins l'ICPE 1510). 22 % du stock disponible se composent d'entrepôts obsolètes difficiles à commercialiser.

Le marché « offreur » de Strasbourg procède à une régulation de son stock puisque pour la deuxième année consécutive aucun projet « en blanc » livrable dans les 12 prochains mois n'est enregistré. Un seul projet « en gris » existe actuellement, de 24 000 m², situé au sud de Strasbourg.

Une demande placée toujours affectée par la crise

La demande exprimée enregistrée auprès de l'agence CBRE-Rive Gauche est restée très faible tout au long de l'année 2010, affichant une nouvelle baisse par rapport à l'année précédente.

A l'image de l'économie régionale, le marché strasbourgeois n'a pas retrouvé son dynamisme d'avant-crise. La demande placée totalise **47 500 m²**, établissant de fait le record plancher de la décennie. Le recul de l'activité immobilière, - 26 % entre 2009 et 2010 (contre - 46 % entre 2008 et 2009), s'explique d'une part, par l'arrêt des externalisations des chargeurs qui, au contraire, réinternalisent pour réaliser des économies de charges, d'autre part, par le manque cruel d'appels d'offres et enfin, par le fait que les logisticiens préfèrent remplir en priorité les surfaces libres dans leurs entrepôts plutôt que de louer de nouveaux locaux.

Les entrepôts neufs ou restructurés, dont les clés-en-main et comptes-propres très prisés par les utilisateurs, **représentent 64 % de la demande placée en 2010**.

L'année immobilière 2011 pourrait se caractériser par une inversion des tendances. Le stock offre un panel assez varié et important d'entrepôts susceptibles de répondre aux exigences des utilisateurs.

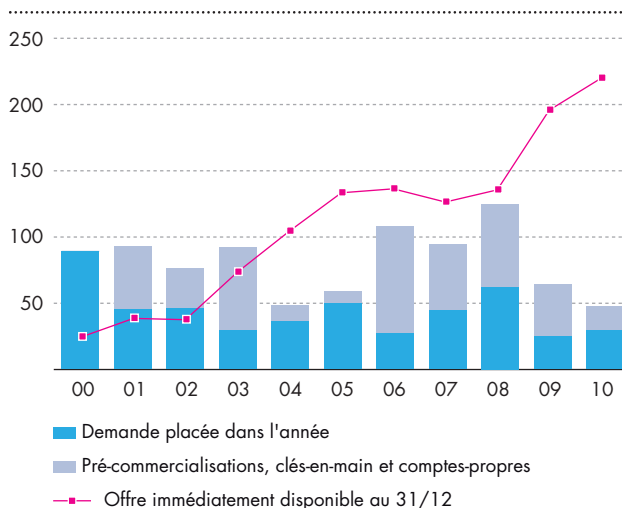
Des valeurs en baisse

Faute de transactions suffisantes, les valeurs locatives des entrepôts neufs et récents ont diminué en 2010 et ce, même pour les secteurs prisés tels que le Port Autonome où les loyers du neuf sont passés de 53 € à 49 € HT HC/m²/an. Le loyer « prime » de l'agglomération, également en baisse, est à **50 € HT HC/m²/an à la fin de l'année 2010** contre 53 € fin 2009, conséquence de la faiblesse de la demande et de la volonté des bailleurs de s'adapter au marché et « doper » l'attractivité par le coût.

Une relative stabilité des valeurs faciales est à prévoir dans les prochains mois, au risque de voir se multiplier les mesures d'accompagnements favorables aux utilisateurs si le marché ne redémarre pas.

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée en entrepôts

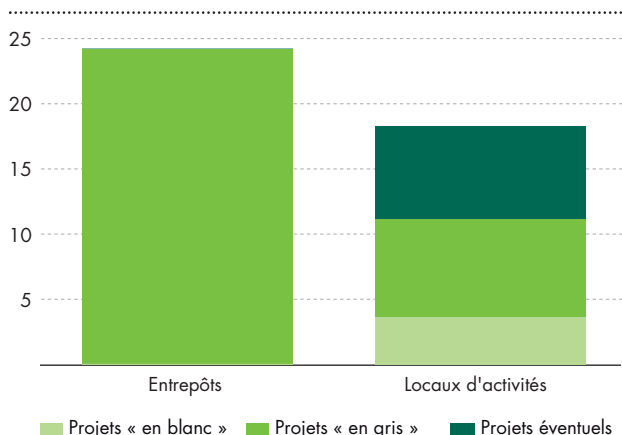
(en milliers de m²)



Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

Répartition de l'offre future

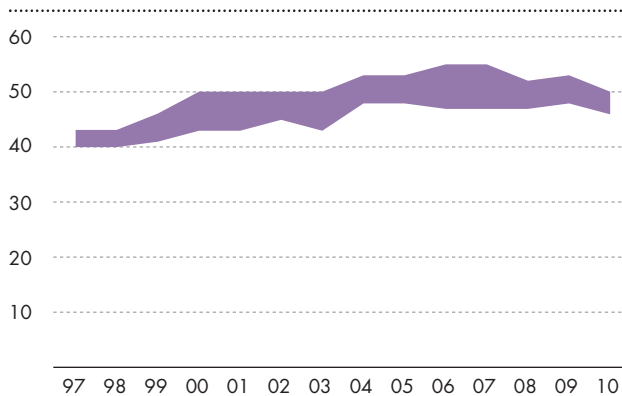
(en milliers m²)



Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

Fourchette de loyers pour des entrepôts neufs ou restructurés

(en € HT HC/m²/an)



Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

Engagements en régions (portefeuilles inclus)

(en milliers d'euros)



Source : CB Richard Ellis

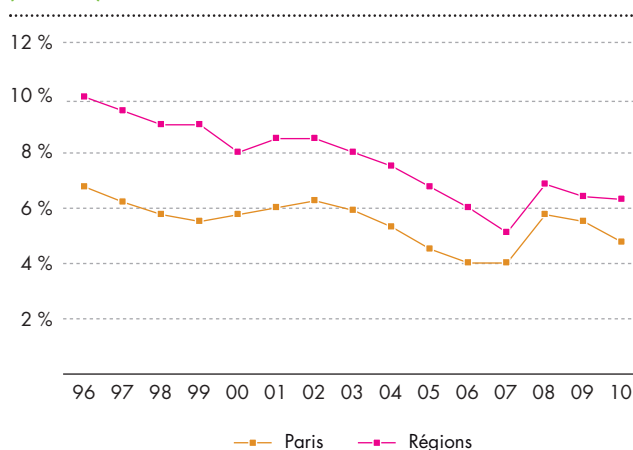
Taux de rendement Strasbourg au 31/12/2010

	Bureaux	Entrepôts	Locaux d'activités
Locaux neufs ou restructurés	7,1 % - 8,3 %	7,5 % - 9,5 %	8,2 % - 9,2 %
Locaux seconde main	7,9 % - 9,8 %	> 9,5 %	8,3 % - 11,9 %

Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

Taux de rendement « prime » en bureaux

(net immédiat)



Source : CB Richard Ellis

LES INVESTISSEMENTS

En 2010, 11 milliards d'euros ont été échangés sur le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé, soit une progression de 42 % sur un an. Même si les volumes demeurent très éloignés des niveaux d'avant-crise, le rebond paraît notable et le marché a repris de la profondeur, notamment sur le segment compris entre 100 et 200 millions d'euros.

Face à un environnement financier particulièrement bousculé et incertain, l'immobilier, actif réel et tangible, apparaît de nouveau comme un placement protecteur sur le long terme. Les acquéreurs se sont focalisés sur les actifs sécurisés, assortis de baux long terme signés avec des locataires solides à des loyers de marché. Par conséquent, le marché des actifs secondaires est resté bloqué.

Après avoir un peu mieux résisté que l'ensemble des régions en 2009, le marché de l'investissement strasbourgeois accuse en 2010 un recul de 14 % par rapport à 2009.

22 millions d'euros ont été actés en bureaux en 2010, confirmant ainsi la diminution de l'activité dans ce segment de marché (-22 % en un an) qui a notamment souffert du manque d'offres de qualité. 47 % des montants ont été investis dans les parcs tertiaires.

Parmi les huit principales transactions recensées notons les acquisitions de 4 000 m² à Illkirch PII par FD Patrimoine, de 2 700 m² à Schiltigheim par AGIPI et de 1 200 m² à Strasbourg Centre par SCPI de l'III. 48 % des montants investis concernent des investisseurs privés.

L'insuffisance de produits a tiré vers le bas les taux de rendement net immédiats. Le taux « prime » a atteint 7,1 % pour des bureaux neufs ou restructurés bien placés et loués.

13,5 millions d'euros ont été investis en locaux d'activités en 2010, soit une baisse de 47 % par rapport à l'année 2009. Comme en bureaux, le manque d'offres a freiné l'activité sur le marché de l'investissement des locaux d'activités. Les investisseurs privés ont porté le marché notamment à Strasbourg-Meinau et Mundolsheim où 40 000 m² ont été acquis sur les sites de l'ex-Seita et de Cocelec.

Les taux de rendement sont stables, compris entre 8,2 % et 9,2 % pour les opérations concernant des bâtiments neufs alors qu'un élargissement de la fourchette s'est réalisé pour les bâtiments anciens.

12 millions d'euros d'engagements ont été recensés en 2010 concernant les entrepôts. Ce marché qui avait été fortement dégradé en 2009 revient à un niveau plus habituel. Une seule transaction significative d'entrepôt neuf de « classe A », située sur le Port Autonome, représente 17 500 m². Les taux de rendement des entrepôts neufs oscillent entre 7,5 % et 9,5 % en fonction de la localisation et de la qualité de l'actif.

PRINCIPALES TRANSACTIONS EN 2010

Adresse - Programme	Preneur / Acquéreur	Surface	Type de locaux	Nature du contrat	Etat des locaux
Illkirch	Clestra	15 000 m ²	Entrepôt	Clés-en-main	Neuf
Geispolsheim	Sermès	6 500 m ²	Entrepôt	Location	Ancien
Hoerdt	Screen Tech	2 900 m ²	Entrepôt	Location	Neuf
Eckbolsheim	All Diag	5 500 m ²	Activité	Vente	Ancien
Schiltigheim	Homebox	5 100 m ²	Activité	Location	Ancien
St Pierre	Comptoir Agricole de Céréales	4 700 m ²	Activité	Vente	Ancien
Strasbourg Ville	Pole Emploi	3 790 m ²	Bureau	Location	Neuf
Eckbolsheim	CFAI	3 650 m ²	Bureau	Vente	Ancien
Illkirch	Sofemo	2 060 m ²	Bureau	Location	Récent

N.C. : Non Communiqué

Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

PRINCIPALES OFFRES FUTURES CERTAINES

Adresse - Programme	Date de livraison	Surface	Type de locaux	Constructeur Promoteur
Parc des Couturiers (Bischwiller)	1T 2012	2 185 m ²	Activité	FD Patrimoine
Da Vinci	4T 2011	3 042 m ²	Bureau/ commerce	Nexoffice
Smart and Green	4T 2011	2 200 m ²	Bureau	French Investment Portfolio AS
Le Capitole	mi-2011	2 000 m ²	Bureau/ commerce	Le Capitole
Proudreed	mi-2011	3 660 m ²	Activité	French Investment Portfolio AS

Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

POINT DE VUE

“ Les marchés en régions auront eu un comportement plus homogène qu'en 2009, avec une tendance générale à la hausse alors que les effets de la crise pèsent toujours sur l'économie. La demande placée des 15 principales métropoles affiche une progression annuelle de 21 %, avec 1,3 million de m². Cette année encore, les recherches d'économies et la rationalisation de l'espace ont été les deux moteurs du marché. Bien que les petites et moyennes transactions restent le socle de l'activité en régions, la légère amélioration du contexte économique français aura favorisé la concrétisation de nombreuses transactions de grande envergure. Par ailleurs, l'attrait des bureaux neufs ou restructurés s'est confirmé puisque 43 % de la demande placée concernent le neuf.

Face à cela, le stock disponible quasi-stable, à 2,02 millions de m², s'est dégradé car essentiellement alimenté d'offres de seconde main souvent anciennes voire obsolètes. Compte tenu de la faiblesse du stock d'offres futures neuves, l'obsolescence du parc tertiaire sera un des thèmes majeurs des prochains mois. Les avantages commerciaux accordés depuis plus d'un an aux utilisateurs devraient être revus à la baisse, selon l'état de l'offre disponible. “

Stanislas LEBORGNE,
Directeur du Développement Régions

Correspondant

Rive Gauche - CB Richard Ellis

Adresse

5, rue de Dublin
BP 40032 - Schiltigheim
67 013 Strasbourg cedex

Téléphone

03 88 37 11 00

Fax

03 88 62 02 77

E-mail

rivegauche@cbre.fr

Site web

www.rivegauche-cbre.fr

Contact

Olivier HEYDT

CB Richard Ellis en Régions

AIX-EN-PROVENCE

Philippe LE NORMAND
Tél : 04 42 60 01 31
aix@cbre.fr

ANNECY

Jean-François BERTHIER
Tél : 04 50 10 22 22
annecy@cbre.fr

AVIGNON

Pierre MURGUET
Tél : 04 90 85 96 00
avignon@cbre.fr

BESANCON

Isabelle HORRENBERGER
Tél : 03 89 46 20 80
ile@desaulles.fr

BLOIS

Bruno BROSSET
Tél : 02 47 33 33 33
blois@cbre.fr

BORDEAUX

Alexandre CIEUX
Tél : 05 56 90 52 30
alexandre.cieux@cbre.fr

BOURGAIN-JALLIEU

Marc GENTY
Tél : 04 74 43 34 33
marc.genty@cbre.fr

BREST

Thomas SLEGGERS
Tél : 02 98 43 50 50
thomas.sleggers@barraire.com

CAEN

Nicolas CARON
Céline FLOREK
Tél : 02 31 44 73 75
caen@cbre.fr

CHAMBÉRY

Xavier TROILLARD
Tél : 04 79 33 03 30
chambery@cbre.fr

CLERMONT-FERRAND

Karine RODDE
Tél : 04 73 28 78 28
contact@atrium-cbre.com

DIJON

Patrick PEYRUSSIE
Tél : 03 80 51 71 71
dijon@cbre.fr

GRENOBLE

Hugues de VILLARD
Tél : 04 76 46 47 00
hugues.devillard@cbre.fr

LE HAVRE

Nicolas CARON
Tél : 02 35 44 73 75
lehavre@cbre.fr

LILLE

Patrick DUEZ
Tél : 03 20 21 88 50
patrick.duez@cbre.fr

LYON

Thibaut d'ANTERROCHES
Tél : 04 72 83 48 48
lyon@cbre.fr

MARSEILLE

Philippe LE NORMAND
Tél : 04 96 11 46 11
marseille@cbre.fr

METZ

François SUTY
Tél : 03 87 18 99 99
metz@cbre.fr

MONTPELLIER

Marine PATIENT
Nicolas HUET
Tél : 04 67 50 07 06
montpellier@cbre.fr

MULHOUSE

Jean-Arnaud DESAULLES
Tél : 03 89 46 20 80
desaulles@cbre.fr

NANCY

François SUTY
Tél : 03 83 32 86 77
nancy@cbre.fr

NANTES

Christophe FOURAGE
Tél : 02 23 30 23 30
nantes@cbre.fr

NICE

Léon PIMENTA
Tél : 04 93 88 66 58
nice@flic-cbre.com

RENNES

Hervé KERMARREC
Tél : 02 23 30 23 30
kermarrec.rennes@cbre.fr

ROUEN

Bertrand BONNET
Tél : 02 35 70 73 75
rouen@cbre.fr

SOPHIA ANTIPOLIS

Georges BENICHOU
Tél : 04 93 65 22 54
sophia@flic-cbre.com

STRASBOURG

Olivier HEYDT
Tél : 03 88 37 11 00
rivegauche@cbre.fr

TOULOUSE

Michèle BELLAN
Tél : 05 62 72 44 60
toulouse@cbre.fr

TOURS

Bruno BROSSET
Tél : 02 47 33 33 33
tours@cbre.fr

VANNES

Stéphane GRIBIUS
Tél : 02 97 69 10 00
kermarrec.vannes@cbre.fr

Stanislas LEBORGNE

Coordination Nationale

Tél. : 33 (0) 1 53 64 30 45

stanislas.leborgne@cbre.fr

CONTACTS ÉTUDES

ET RECHERCHE

Aurélien LEMOINE

Directrice

Tél. : 33 (0) 1 53 64 36 35

aurelie.lemoine@cbre.fr

Etienne CHATENAY

Chargé d'études

Tél. : 33 (0) 1 53 64 34 02

etienne.chatenay@cbre.fr

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CB Richard Ellis ou du groupe CB Richard Ellis. La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.

CB Richard Ellis Ressources - Groupement d'Intérêt Economique

Siège social : 145-151, rue de Courcelles 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris

© 2011 CB Richard Ellis, Inc.